

**IPOLYVECE KÖZSÉG 018/1 ÉS 018/2 HRSZ.-Ú INGATLANOK TÖMBJÉRE ÉS A
FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK ELŐÍRÁSAIRA VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA**

TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ



**MEGRENDELŐ:
IPOLYVECE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**

**TERVEZŐ:
Bak Gabriella
Okl. településmérnök, TT 15-0381**

2025. október

IPOLYVECE KÖZSÉG 018/1 ÉS 018/2 HRSZ.-Ú INGATLANOK TÖMBJÉRE ÉS A FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK ELŐÍRÁSAIRA VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

Előzmények

Az elmúlt időszakban Ipolyvecén több olyan igény fogalmazódott meg, amely a településrendezési eszközök módosítását teszi szükségessé. Az alábbi két pontban részletezett kezdeményezések indokolják a rendezési terv módosítását:

a) Ipolyvece 018/1 és 018/2 helyrajzi számú ingatlanok Lf – falusias lakóterület építési övezetből ipari gazdasági terület építési övezetté történő átsorolása.

b) A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) 7. § (1) bekezdésének módosítása a falusias lakóterületeken jelenleg egylakásos lakóépületek elhelyezésének módosítása két lakó rendeltetési egység elhelyezhetőségére.

A Község Képviselő-testület határozattal elindította a módosítást.

A véleményezési eljárás típusának meghatározása

A módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § alapján egyszerűsített egyeztetési eljárás szerint történhet.

A módosítások bemutatása

a) 018/1 hrsz.-ú ingatlan tömbjének módosítása

Ipolyvece Önkormányzatának szándéka, hogy a 018/1 és 018/2 helyrajzi számú ingatlanokat értékesítésre kínálja. A potenciális vevői érdeklődés alapján a terület gazdasági célú hasznosítása merült fel, amely a jelenlegi övezeti besorolással nem összeegyeztethető. Ennek megfelelően indokoltá vált az ingatlanok övezeti besorolásának módosítása, amely során az Lf – falusias lakóterület építési övezetből ipari gazdasági terület építési övezetté történő átsorolásra kerül sor.

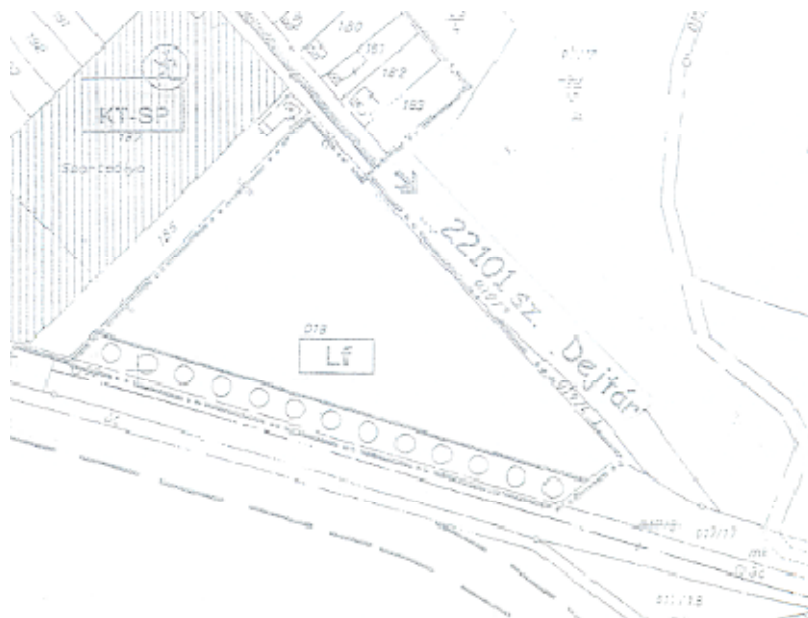
Az átsorolást érintő terület mérete ~2,5 ha.

Új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor!

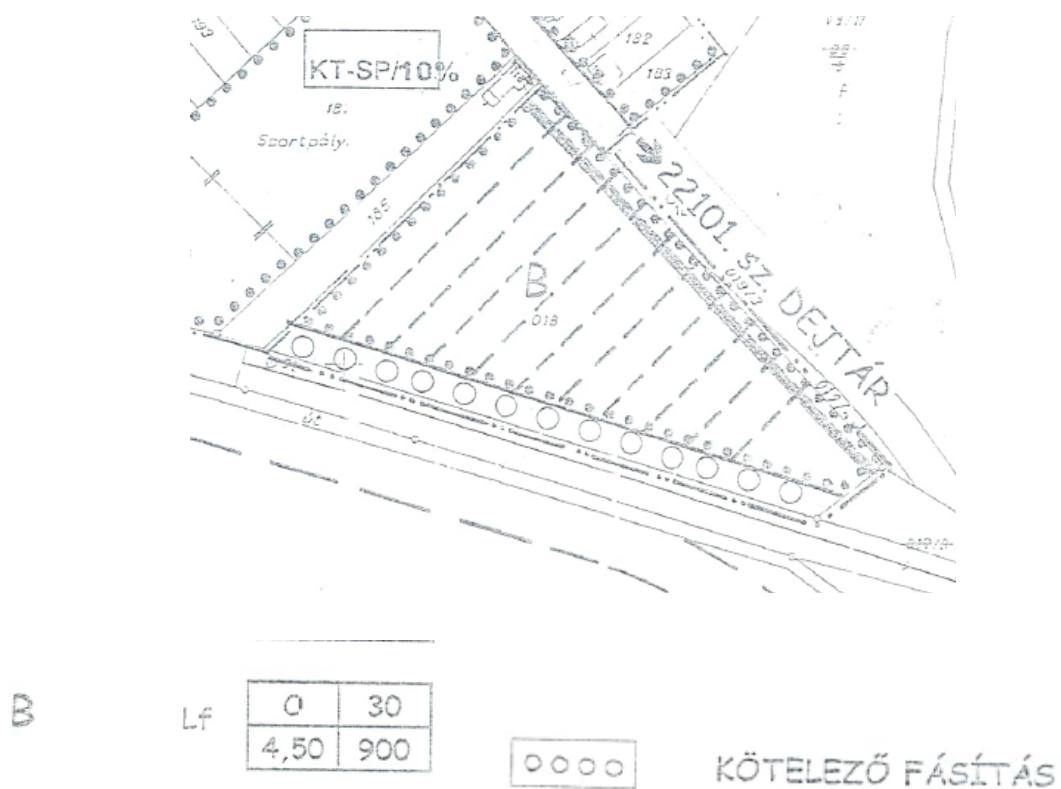
A terület elhelyezkedése ortofotón (forrás: E-közü):



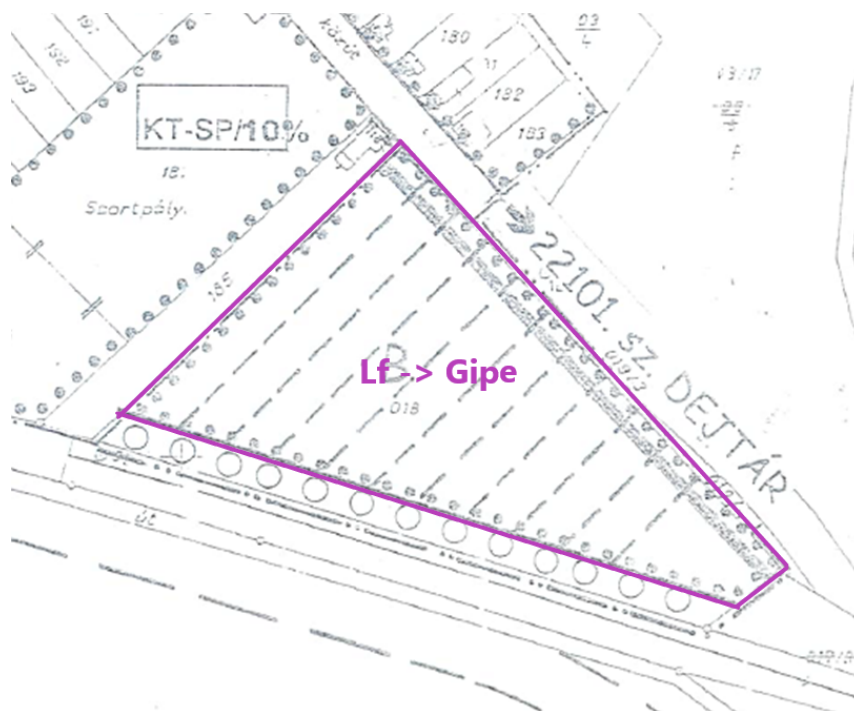
A terület a hatályos településszerkezeti terven:



A terület a hatályos szabályozási terven:



A tervezett módosítás (a hatályos szabályozási tervrészleten lila színnel feltüntetve):



Az új Gipe – egyéb ipari gazdasági építése övezet tervezett előírásai:

Egyéb ipari gazdasági terület (Gipe)

(1) Az egyéb ipari gazdasági terület elsősorban olyan gazdasági célú ipari, energiaszolgáltatási, településgazdálkodási építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el és a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorolnak.

(2) Az egyéb ipari gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül

- a) iroda,
- b) a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás,
- c) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az egyéb ipari gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki.

(4) Az egyéb ipari gazdasági terület beépítési paraméterei:

- a) A kialakítható építési telek legkisebb
 - aa) területe: 2000 m²,
 - ab) szélessége: 30 m,
- b) az építési telek legnagyobb beépítési mértéke: 40%,
- c) a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,0 m, amely a technológia indokoltság mértékéig túlléphető,
- d) Az építési telekre meghatározott legkisebb zöldfelület: 30%.

(5) Egyéb ipari gazdasági területen a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű növényzet (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani.

(6) A nem gazdasági terület felé néző telekhatárok mentén legalább 7 m széles védő zöld sáv telepítendő, amelyet a használatba vételig kötelező kialakítani. A védő zöld sávot háromszintű növényzetből (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) kell kialakítani.

b) HÉSZ 7. § (1) bekezdésének módosítása

A település több pontján, különböző lakótelkek vonatkozásában merült fel az igény arra, hogy egy építési telken belül két lakó rendeltetési egység elhelyezésére is lehetőség nyíljon. A hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) 7. § (1) bekezdése jelenleg kizárólag egy lakásos lakóépületek elhelyezését teszi lehetővé, amely nem felel meg a felmerült igényeknek, illetve a település fejlődési lehetőségeinek. Ennek megfelelően szükségessé vált a vonatkozó szabályozás módosítása annak érdekében, hogy két lakó rendeltetési egység elhelyezése a jövőben lehetővé váljon.

A HÉSZ hatályos előírása az alábbi:

7.§

Falusias lakóterület (Lf jelű)

- (1.) A falusias lakóterület legfeljebb 6,0 m-es építmény magasságú (tetőtér beépítés megengedett a megadott építménymagasság betartása mellett), egylakásos lakóépületek, a mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

A tervezett előírás:

7.§

- (1) A falusias lakóterület legfeljebb 6,0 m-es építménymagasságú (tetőtér beépítése megengedett a megadott építménymagasság betartása mellett), két lakó rendeltetési egység, a mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

A módosítás várható hatásai:

A hatások jellegének és mértékének megítélésénél az alábbiak alapvetőek:

- lokális jellegű,
- környezeti hatások várhatóan lényegesen nem térnek el a hatályos településrendezési tervek megvalósulásakor várható környezeti hatásoktól,
- **új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.**

A terv megvalósulása jellemzően nincs jelentős kedvezőtlen hatással a környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra.

A változás nem érinti a településszerkezetet meghatározó fő műszaki infrastruktúra hálózatot, a területfelhasználási elemek alapvető rendszerét, az alapvető zöldfelületi rendszert.

A módosítás várható környezeti hatása a közvetlen és tágabb, az épített- és táji-, természeti környezetben nem jelentős.